



ALVARÁ DE LOTEAMENTO

N.º 4 / 2011/DRU – AUGI

Bairro dos Quatro – Freguesia de Famões

CAMARA MUNICIPAL DE ODIVELAS

Nos termos combinados da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 165/99, de 14 de Setembro, Lei n.º 64/2003, de 23 de Agosto e Lei n.º 10/2008 de 20 de Fevereiro e do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua redacção actual, é emitido o presente Alvará de Loteamento n.º 4/2011/DRU - AUGI, conforme requerido pela Comissão de Administração Conjunta do Bairro dos Quatro – Trigache Norte AUGI 2, Saramagal, Casal dos Mochos e S. Sebastião Norte, com sede para o efeito na Rua Cesário Verde Lote 203, B.º Trigache Norte AUGI 2, 1685-767 freguesia de Famões, Pessoa Colectiva n.º 901.251.577, através do qual é licenciado o loteamento e as respectivas obras de urbanização que incidem sobre os prédios a seguir discriminados: -----

Prédio rústico sito em Perdigueiras, Silveira, Margoeira, Terra dos Mochos, Cabecinhas, Galegas, Mourigos, Saramagal Grande, Forras, Terras das Poças, Horta do Cardoso, Cerrados do Poço, Barbasqueiras, Terra da Fonte, situado em Odivelas, com a área de 178.000 m², actualmente descrito sob o número 4911/20090112, tendo a descrição n.º 32.384 no Livro N.º: 95, confrontando a Norte e Nascente com Pedernais Lda., Sul com Manuel Henriques e outros, e Poente com Casal do Abadeço. Deste prédio serão desanexados os lotes números: 351 a 368, 370 a 574, 575 A, 575 B, 576 A, 576 B, 577 a 630, 632 a 685, 687 a 699, 700 A, 700 B, 701 a 709, 714 a 716, 719 a 723, 725 a 745, cujas áreas somam 137.042,73 m², sendo o remanescente de 40.957,27 m² integrada no domínio público, /arruamentos. -----

Prédio rústico sito em Galega, e Horta do Saramago ao Casal de Trigache, com a área de 5.392,50 m², descrito sob o n.º 32.051 a fls. 183 do Livro B 93, situado em Odivelas, confrontando a Norte com Ribeiro, a Sul Herdeiros de Faustino de Freitas, a Nascente e Poente com Pedernais Lda.. Deste prédio serão desanexados os lotes n.º: 686, 710 a 713, 717, 718 e 724, cujas áreas somam 3.855,00 m², sendo a área remanescente de 1.437,50 m², integrada no domínio público/arruamentos. -----

A operação de loteamento consiste na divisão dos prédios que constituem a AUGI em 396 lotes, com as características urbanimétricas constantes na planta síntese do loteamento, abrangendo uma área de intervenção de 183.292,50 metros quadrados, de acordo com as informações técnicas n.º 39/SVM/DGOU/2009 de fls. 1968 a 1970, n.º 246/RD/DRU/DGOU de fls. 1982 a 1988, n.º 116/MS/DGOU/DRU de fls. 2930 a 2937, n.º 133/SM/DRU/DGOU/10 de fls. 2949 a 2964, e respectivos despachos constantes a fls. 1990 e a fls. 2966 do Processo de Reconversão Urbanística n.º 2731/LO/GI. -----

A operação de loteamento, alterações ao projecto de loteamento, obras de urbanização e condições para a emissão do alvará de loteamento, foram aprovados na 4.ª Reunião Extraordinária, realizada em 05/08/2009 e 22.ª Reunião Ordinária, realizada em 26/10/2010, da Câmara Municipal de Odivelas, respectivamente, incidindo sobre a área urbana de génese ilegal denominada “Bairro dos Quatro”, Freguesia de Famões. -----

Relativamente ao Plano Director Municipal (PDM) de Loures publicado no Diário da República I Série B de 14/07/94 com as alterações publicadas a 13 de Fevereiro de 2009, a área abrangida está classificada como “Espaços Urbanos - a Recuperar e Legalizar” e como “Espaços Urbanizáveis – Verde Urbano de Protecção e Enquadramento”. -----

Para os efeitos do art.º 37.º da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, alterada pelas Leis n.º 165/99, de 14 de Setembro, 64/2003 de 23 de Agosto, e pela Lei 10/2008, de 20 de Fevereiro, o presente loteamento corresponde, na sua essência, à situação evidenciada na planta a que se refere a alínea d) do n.º 1 do art.º 18.º da mesma Lei. -----

O loteamento aprovado apresenta, de acordo com as peças escritas e desenhadas que se encontram em anexo (Anexo I), as seguintes características: -----

1. Parâmetros Urbanísticos -----

Área de Intervenção: 183 292,50 m² -----

Área total de Lotes: 123 163,50 m² -----

Índice de Ocupação com Lotes: 0,67 -----

Área de Implantação das construções: 48 378,00 m² -----

Área máxima para implantação/Construção de Anexos: 8 841,50 m² -----

Área Total de Implantações: 57 219,50 m² -----

Índice de Implantação: 0,31 -----



Área de Construção para Habitação: 96 001,00 m² -----

Área de Construção para Comércio/Serviços: 2 131,00 m² -----

Área de Construção para Armazém: 565,00 m² -----

Área Total de Construção: 98 697,00 m² -----

Índice de Construção: 0,54 -----

Número Total de Lotes: 396 -----

Número Total de Fogos: 453 -----

Número de Fogos em Habitação unifamiliar: 354 -----

Número de Fogos em habitação Colectiva: 99 -----

Densidade Habitacional: 25 f/h -----

Área Total de vias de circulação viária: 36 105,00m² -----

Área de passeios e estacionamento público: 15 056,00 m² -----

Área Total de cedências ao domínio público para circulação pedonal e viária: 48 190,00 m² ----

Áreas de cedência para espaços verdes de utilização colectiva: 11 939,00 m² -----

Área de cedência para espaços verdes de utilização colectiva cedida no âmbito do alvará de loteamento do B.º do Trigache Norte – AUGI I, n.º 5/2001: 7 500,00 m² -----

Área total de cedência para espaços verdes de utilização colectiva: 19 439,00 m² -----

Área cedida para equipamentos de utilização colectiva cedida no âmbito do alvará de loteamento do B.º do Trigache Norte – AUGI I, n.º 5/2001: 16 700,00m² -----

Lugares de estacionamento para habitação: 901 -----

Lugares de estacionamento para comércio, serviços e armazéns: 89 -----

Lugares de estacionamento Públicos: 75 -----

Total de Lugares de estacionamento: 1065 -----

2. Cedências: -----

As áreas de cedência para equipamentos de utilização colectiva no total de 16 700, 00 m², localizam-se integralmente no B.º do Trigache Norte - AUGI I, e foram cedidas ao domínio municipal no âmbito da emissão do respectivo alvará de loteamento, o alvará n.º 5/2001. -----

As áreas de cedência para espaços verdes públicos localizadas na área de intervenção do loteamento, totalizam 11 939,00 m² e correspondem às áreas designadas na planta de síntese do loteamento por Zonas A, B, C, D, e E. Adicionalmente, localizam-se no B.º do Trigache Norte - AUGI I, mais 7 500,00 m² espaços verdes públicos, que foram cedidas ao domínio municipal no âmbito da emissão do respectivo alvará de loteamento, o alvará n.º 5/2001. -----

3. Condicionantes: -----

3.1. Servidões Administrativas e condicionantes urbanísticas -----

3.1.1. Servidão do domínio hídrico pela localização de 2 linhas de água, uma a norte da área de intervenção, que atravessa no sentido Noroeste/Sudeste os B.ºs Trigache Norte AUGI 2 e Casal dos Mochos e a outra, junto ao limite norte do B.º São Sebastião Norte correndo no sentido Noroeste/Sudeste, ambas integradas no regime transitório da REN. Os projectos de loteamento e de arranjos exteriores das áreas marginais às linhas de água foram aprovados pela ARH-Tejo que emitiu os necessários títulos de utilização dos recursos hídricos. -----

3.1.2. As ocupações das margens da linha de água, devem cumprir o disposto na “Planta de Condicionantes da Ribeira de Famões”, cfr. anexo 1, que faz parte integrante deste alvará. Qualquer ocupação na faixa dos 3,5 aos 10m, em relação ao leito das linhas de água, carece de título de utilização dos recursos hídricos atribuído pela Administração de Região Hidrográfica territorialmente competente (ARH - Tejo), emitido nos termos e condições previstos na Lei da Água (Lei n.º 58/2005, de 29 de Dezembro) e no Regime de Utilizações dos Recursos Hídricos (Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de Maio). -----

3.1.3. Servidão rodoviária pelo atravessamento de vias de 2.ª ordem do Plano de Desenvolvimento da Rede Viária do concelho (PDRV), designadamente, a Av. da Liberdade e a Rua Cesário Verde. A avaliação a compatibilidade do projecto de loteamento com o PDRV foi efectuada pelos serviços técnicos municipais, através da informação n.º 11/DPUPE/SC/FV/09, a fls. 1310 e 1311 e os impactos da sua implementação foram avaliados pela equipa técnica e posteriormente traduzidos no projecto de loteamento aprovado. Na edificação dos lotes vagos marginais a estes arruamentos não se deverá comprometer a futura implementação de um espaço canal com 15,30 m, medidos com referência ao eixo dos arruamentos, marcado na planta geral de síntese do loteamento. -----

3.1.4. Servidão aeronáutica, pela proximidade do aeroporto de Lisboa. Foi consultada a ANA – Aeroportos de Portugal, S.A., a qual não emitiu o parecer dentro do prazo legal, pelo que de acordo com o n.º 5 do art. 13.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção

dada pela Lei n.º 60/2007 de 4 de Setembro, se considerou haver concordância com a pretensão em causa. -----

4. Infra-estruturas -----

4.1. Rede de Infra-estruturas Viárias -----

O projecto de arruamentos é constituído pelas seguintes peças escritas e desenhadas constantes no processo 2731/LO/GI de fls. 2079 a 2799. -----

O projecto de arruamentos foi aprovado com as seguintes condições: -----

- Nos perfis transversais “tipo 6” e “tipo 7” a calçada de vidro a aplicar será de aresta grossa; -----
- No impasse de acesso aos lotes 514 a 516 e 518 a 520 deverá ser adoptado o perfil denominado por “Tipo 7”; -----
- O perfil transversal “tipo 18A” deverá ser adoptado nos acessos às ruas com pavimento diferenciado; -----
- O perfil transversal “tipo 9”, “tipo 10”, “tipo 11” adoptado nos novos arruamentos deverá garantir passeios de 1,50m de largura; -----
- O perfil transversal “tipo 13” os passeios deverão ter 1,50m de largura diminuindo-se a faixa de rodagem para 5,80m de largura; -----
- No arruamento que confina com os logradouros dos lotes 480 a 482 deverá ser adoptado o perfil transversal “tipo 6” com as necessárias adaptações; -----
- Nos perfis transversais “tipo 16” e “tipo 17” deverão ser previstas caleiras marginais em calçada de vidro de largura de 0,60m, à semelhança do estabelecido para o perfil “tipo 6”; -----
- No perfil transversal “tipo 18” deverá ser prevista de ambos os lados caleiras em calçada de vidro; -----
- No perfil transversal “tipo 20” o passeio adjacente ao bairro, deverá ter largura de 1,50m. ---

4.2. Rede Eléctrica e Iluminação Pública -----

4.2.1. O projecto de infra-estruturas eléctricas e de iluminação pública apresentado com o requerimento a fls. 2428 do processo 2731/LO/GI contempla as redes existentes que, na sua

maior parte, se manterão em traçado aéreo e as redes das infra-estruturas em falta que serão enterradas. -----

4.2.2. O projecto de infra-estruturas eléctricas apreciado e visado pela EDP e as condições para sua execução indicadas por aquela entidade, foram juntos ao processo com o ofício n.º 20870/10/RCLER de 28/07/2010 da Electricidade de Portugal, S.A., a fls. 2714. O projecto consta de fls. 2635 a 2711 e a fls. 2684 a 2685 do processo 2731/LOGI. -----

4.2.3. Os serviços técnicos municipais (DOMT) prestaram parecer favorável ao projecto de iluminação pública através da distribuição EDOC/2010/28604 cujo relatório detalhado consta de fls. 2740 a 2748. A fls. 2590 a 2596, constam os cálculos luminotécnicos que integram o projecto de infra-estruturas eléctricas e de iluminação pública. -----

4.2.4. Face à indefinição de distância entre a linha Média Tensão e o polígono de construção no lote mais próximo à linha, é condição para a admissão da comunicação prévia da edificação do lote 576B a consulta prévia à EDP. -----

4.3. Rede de Abastecimento de Água -----

4.3.1. Em ofício n.º 20253 de 01/10/2010 (fls. 2926), os Serviços Municipalizados de Loures informaram que o projecto da rede de abastecimento de águas reunia condições de aprovação. O projecto consta de fls. 2904 a 2922 e 2925. A fls. 2907 a 2909, consta orçamento do projecto. A fls. 2792 e 2793, consta orçamento relativo às obras em falta para efeitos de estabelecimento da caução. -----

4.4. Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas e Pluviais -----

4.4.1. Em ofício n.º 20253 de 01/10/2010 (fls. 2926), os Serviços Municipalizados de Loures informaram que o projecto da rede de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais reuniu condições de aprovação. Alertaram que nas zonas não pavimentadas existem colectores que deverão ser alvo de substituição/ reparação, bem como sumidouros, e existir a necessidade de subir os dispositivos de fecho de caixas de visita que se encontram cobertos por betuminoso. -----

4.4.2. O projecto consta de fls. 2838 a 2900 e 2903. A fls. 2853 a 2857, é apresentado orçamento do projecto. A fls. 2794 e 2795, é apresentado orçamento das obras em falta para efeitos de estabelecimento da caução. -----

4.4.3. É condição para a recepção provisória das obras de urbanização a apresentação da autorização/ legalização das obras de descargas de águas pluviais para a linha de água nos termos de Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de Maio. -----

4.5. Recolha de Resíduos Sólidos -----

4.5.1. Pelo ofício n.º 4743 de 03/03/2010 a fls. 2434 os Serviços Municipalizados de Loures, informaram que os bairros em questão se encontram abrangidos pelo Sistema de Gestão de Resíduos Sólidos Urbanos (SGRSU), com excepção do B.º São Sebastião Norte, propondo a criação de dois pontos de recolha indiferenciada, com contentores de 1100 litros localizados na via pública, conforme planta junta a fls. 2432. Mais informam que o sistema de deposição e recolha no B.º Saramagal e B.º Trigache Norte (AUGI 2) é “porta-a-porta”, e que, no B.º Casal do Mochos, é misto, “porta-a-porta” e contentores localizados via pública. Sobre os locais propostos pela equipa técnica para localização de contentores de RSU, os SM de Loures informam que os mesmos serão utilizados para futura localização de ecopontos. -----

4.5.2. Para efeitos de estabelecimento de caução, os trabalhos a executar que são solicitados pelos SM de Loures consideram-se incluídos no orçamento de arruamentos. -----

4.6. Rede de Telecomunicações -----

4.6.1. A fls. 2428 foi junto ao processo projectos da rede de telecomunicações para o B.º dos Quatro. O projecto consta de fls. 2604 a 2629 e fls.2628. A fls. 2620 constam as medições e o orçamento do projecto. -----

4.6.2. Os serviços técnicos municipais verificaram que o projecto contempla as redes existentes que, na sua maior parte, se manterão em traçado aéreo e as redes das infra-estruturas em falta que propõe serem enterradas. -----

4.6.3. Por n.º/ofício com a saída/2010/10533 de 23/04/2010 foi enviado à PT-Comunicações, S.A. o projecto desta rede de infra-estruturas para apreciação (aviso de recepção a fls. 2500 datado de 26/04/2010). O projecto foi recebido pela PT em 28/04/2010. -----

4.6.4. A Comissão de Administração Conjunta do bairro declarou, a fls. 2763, que não recepcionou o parecer emitido pela PT dentro do prazo legal de 20 dias úteis, estabelecido no n.º 8 do art.º 19.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 177/2001 de 04 de Junho. Uma vez que a resposta da PT não foi emitida no prazo legal, de acordo com o previsto no n.º 9 do art.º 19º do mesmo diploma, considerou-

se existir concordância desta entidade com o projecto da Rede de Telecomunicações, à responsabilidade do seu técnico autor. -----

4.7. Arranjos Exteriores de Zonas verdes e de Estadia -----

4.7.1. Parcelas de cedência para espaços verdes e de utilização colectiva -----

4.7.1.1.A fls. 2161 a 2194 e 2198 a 2273 e 2284 a 2297 consta projecto de arranjos exteriores e respectiva estimativa orçamental a fls. 2195 a 2197 e fls. 2274 a 2283, para as parcelas de cedência para espaços verdes e de utilização colectiva denominadas na planta de síntese do loteamento por zonas A, B, C e D. -----

4.7.1.2. O projecto foi objecto de parecer favorável dos serviços camarários, com base na informação técnica n.º 36/DPUPE/LB/09 de 01/10/2009 do DPUPE, a fls.2304. -----

4.7.1.3 Dado que o projecto compreende zonas abrangidas pela servidão do domínio hídrico, a ARH - Tejo pelo ofício n.º 14416 de 10/12/2009, a fls. 2423, informou que foram emitidos os seguintes títulos de utilização dos recursos hídricos nos termos do Decreto-Lei n.º 226-A/2007 de 31/05: -----

- ARHT/4882.09/T/A.CO.R - Reposição do colchão Reno existente e renaturalização das margens da linha de água na ribeira no B.º de S. Sebastião Norte (zona A) - cópia a fls. 2422; -

- ARHT/4883.09/T/A.CO.R - Reposição do colchão Reno existente e renaturalização das margens da linha de água na ribeira no B.º de S. Saramagal (zona B) - cópia a fls. 2421; -----

- ARHT/4882.09/T/A.CO.R - Regularização dos taludes e limpeza e renaturalização das margens da linha de água na ribeira no B.º de Casal do s Mochos (zona C) - cópia a fls. 2420;

- ARHT/4882.09/T/A.CO.R - Construção de ponte em madeira para atravessamento pedonal na ribeira no B.º de Casal do s Mochos (zona C) - cópia a fls. 2419. O respectivo projecto visado pela ARH consta a fls. 2392 a 2401. -----

O respectivo projecto conjunto e visado pela ARH, consta de fls. 2380 a 2391 e fls. 2402 a 2419. -----

4.7.2. Outras zonas verdes e de estadia: -----

4.7.2.1. Os restantes espaços verdes e de utilização colectiva são dispersos pela área de intervenção e estão integrados nos espaços do domínio público para arruamentos e passeios pedonais, cujo tratamento previsto compreende a implementação de caldeiras nas áreas de estacionamento públicas junto dos lotes 585, 583 e 475/476 e tratamento da área de domínio

público localizada entre as ruas Hermínia Silva, António Duarte Braz e travessa José Águas. Quanto aos arranjos exteriores desta área, estando prevista a implantação de Posto de Transformação (PT) para este local e existindo à data de aprovação das obras de urbanização indefinição quanto à sua exacta localização e respectivas cotas, o projecto de arranjos exteriores para esta área, para apreciação dos serviços, será apresentado em fase de execução da obra e deve respeitar as condições do parecer dos serviços camarários contido na informação técnica n.º 019/DPUPE/LB/10 de 20/05/2010 constante a fls. 2513. As caldeiras projectadas nas áreas de estacionamento públicas junto dos lotes acima referidos, deverão obedecer aos requisitos estabelecidos no Regulamento Municipal de Espaços Verdes, Parques e Jardins. -----

4.4.3. Outros arranjos exteriores: -----

4.4.3.1. Relativamente às passagens pedonais existentes, nomeadamente, escadaria entre a Rua Cesário Verde e impasse de acesso aos lotes 640, 636 e 637, escadarias entre a Rua Eng.º Duarte Pacheco e Rua Padre António Vieira, escadaria que liga os impasses de acesso aos lotes 514 a 516 e 518 a 520, e passagens pedonais entre a Rua 1 e a Rua Alfredo Gaspar do Amaral (B.º Trigache Norte - AUGI I), competirá à CAC, titular do alvará de licença de loteamento, realizar a limpeza e tratamento das mesmas e implementar as medidas de correcção e adaptação possíveis às escadarias públicas existentes para adequá-las às normas de acessibilidade aprovadas pelo Decreto-Lei. n.º 163/06 de 08-08. -----

4.4.3.2. A execução da passagem pedonal projectada no limite da área de intervenção, que liga a Rua Cesário Verde à Rua José Rodrigues Migueis, cuja execução está dependente da redelimitação do lote 549, fica condicionada ao aditamento ao alvará de loteamento do B.º Trigache Norte - AUGI I, e será assegurada no âmbito desse procedimento. -----

4.8. Rede de Sinalização Vertical e Horizontal: -----

4.8.1. O projecto de Sinalização Vertical e Horizontal integra o projecto de arruamentos e consta das peças escritas a fls. 2720 - memórias descritiva e justificativa; a fls. 2796 – medições e orçamento do projecto e peças desenhadas a fls. 2722 – planta de sinalização geral e a fls. 2720 – planta de sinalização da ligação da Rua Eng.º Duarte Pacheco e Rua José Viana. -----

4.8.2. Os serviços técnicos municipais (DOMT/DIEU) prestaram parecer favorável condicionado ao projecto de sinalização, através do parecer técnico n.º Interno/8645/2010 de 05/08/2010 do DOMT, a fls. 2729 a 2733, condicionado ao cumprimento do estipulado na secção 1.6 do anexo do Decreto-Lei n.º 163/2006 de 8 de Agosto.



Relativamente à implementação da sinalização, foi ainda estabelecido o seguinte: -----

4.8.3. Os sinais deverão ser colocados devidamente tapados, sendo a destapagem dos sinais feita segundo indicação do DOMT/DIEU. -----

4.8.4. Os sinais deverão ser cadastrados de acordo com o esquema junto ao parecer emitido, estando a sua numeração entre os valores 12572 e 12723 de 2010 e as folhas de cadastro devidamente preenchidas, carimbadas, assinadas e remetidas pelo DGOU/DLOP ao DOMT/DIEU. -----

5. Caução: -----

5.1. É prestada caução, a que se refere o art.º 27 da Lei n.º 91/95 de 2 de Setembro, na sua redacção actual, no valor de 2.192.797,08 € (Dois milhões, cento e noventa e dois mil, setecentos e noventa e sete euros e oito cêntimos). -----

5.2. De acordo com o n.º 2 do art.º 26.º da Lei n.º 91/95 de 2 de Setembro, na sua actual redacção e de acordo com a alínea b) do n.º 2 do art.º 94.º do Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização, a caução será distribuída por bairro, nas proporções indicadas pela Comissão de Administração Conjunta conforme listagem específica que constitui anexo do presente alvará (Anexo 2) com a quotas de comparticipação do valor da caução correspondente a cada lote. -----

5.3. A caução calculada é prestada por hipoteca legal sobre os lotes nos valores estabelecidos na listagem específica, nos termos do art.º 27.º da Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro com a sua redacção actual e nos termos do Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização, dado que não foi proposto, pela Comissão de Administração Conjunta do bairro, no prazo previsto na Lei, prestar a caução por outro meio legal. -----

6. Ónus: -----

6.1. Serão inscritos em Registo Predial como ónus as condicionantes mencionadas no quadro de ónus e plantas de ónus em anexo (Anexo 1). -----

6.2. Os ónus fazem parte integrante deste alvará sendo o prazo estabelecido de três anos, para o seu cumprimento, podendo ser prorrogáveis a requerimento devidamente fundamentado do proprietário, nos termos e para os efeitos da alínea a) do n.º 3 do art.º 24.º da Lei 91/95 de 2 de Setembro, na sua actual redacção. -----

6.3. Todas as situações referidas em Quadro de Ónus são considerados em Manutenção Temporária enquanto o proprietário do lote não der cumprimento ao ónus respectivo. Só após esse cumprimento estarão reunidas condições para a legalização das construções a que respeitam e a consequente emissão de autorizações de utilização. -----

6.4. Após a emissão da autorização de utilização poderá ser anulado no Registo Predial o ónus ora registado. -----

6.5. São ainda considerados como ónus os valores referentes às quotas de comparticipação dos proprietários em dívida que constam da listagem que integra o alvará. -----

6.6. Consideram-se as restantes construções, no que diz respeito à sua inserção na envolvente, livres de ónus. -----

7. Condições Particulares: -----

7.1. É autorizada a constituição de 396 lotes numerados de 351 a 368, de 370 a 574, 575-A, 575-B, 576-A, 576-B, 577 a 630, 632 a 699, 700-A, 700-B, 701 a 745. São propostos 453 fogos distribuídos pelos referidos lotes e 11 lotes com actividades económicas. -----

7.2. Integrar-se-á automaticamente em domínio público a área de 60.129,00 m² correspondendo a vias, passeios públicos e espaços verdes públicos. -----

7.3. Conforme estabelecido no projecto de arranjos exteriores de tratamento das margens das linhas de água aprovado pela ARH-Tejo, designadamente, na "Planta de Condicionantes da Ribeira de Famões" a fls. 2391 do processo n.º 2731/LO/GI, os lotes confinantes com linha de água deverão salvaguardar um corredor *non aedificandi* de 1,5 m de distância ao seu leito para inspecção e limpeza da mesma. As vedações dos lotes implantar-se-ão exclusivamente fora desta faixa de protecção. Na faixa dos 3,50 aos 5,00 m apenas se poderão implantar vedações ligeiras, constituídas por rede fixa em prumos verticais. -----

7.4. Constitui obrigação dos proprietários dos lotes o tratamento e manutenção destas faixas, sendo as mesmas contabilizadas como áreas permeáveis dos logradouros dos lotes, não sendo permitida nas mesmas a plantação de árvores ou arbustos de grande porte que impeçam as operações de limpeza e inspecção. -----

7.5. Qualquer ocupação na faixa dos 3,5 m aos 10m, em relação ao leito da linha de água, carece de título de utilização dos recursos hídricos atribuído pela Administração de Região Hidrográfica territorialmente competente (ARH- Tejo), emitido nos termos e condições previstos

na Lei da Água (Lei n.º 58/2005, de 29 de Dezembro) e no Regime de Utilizações dos Recursos Hídricos (Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de Maio). -----

7.6. A admissão da comunicação prévia para obras de edificação do lote 576B fica sujeita a consulta prévia à EDP para verificação do cumprimento do regulamento de segurança de linhas aéreas de alta tensão face à proximidade à linha de média tensão. -----

7.7. As comunicações prévias para edificação nos lotes deverão ser instruídas com projecto de estaleiro quando haja necessidade de ocupar a via pública para execução da obra, estando sujeitas ao pagamento de taxas previstas na Lei. -----

7.8. Constitui encargo do proprietário de cada lote o pagamento das quantias que vierem a ser fixadas para fazer face à reconversão do bairro, designadamente, para as obras de urbanização na sequência do processo de reconversão e até à conclusão do mesmo, e cujo pagamento integral será comprovado por declaração da Comissão de Administração Conjunta. Este encargo é transmissível aos adquirentes dos lotes. -----

7.9. A instrução das comunicações prévias para construção ou legalização deve ser acompanhada de declaração da Comissão da Administração Conjunta que ateste que o proprietário do lote tem em dia as comparticipações para a reconversão urbanística. -----

7.10. O vencimento de desníveis na transição do espaço público para o interior dos lotes deve ser exclusivamente realizado no interior dos lotes para que não se interponham obstáculos no espaço público. -----

7.11. Em caso de reconstrução ou reformulação significativa das construções existentes deverão respeitar-se os afastamentos regulamentares aplicáveis. -----

7.12. A realização de obras de edificação no lote 549, incluindo a construção de muros de vedação, fica condicionada à emissão do aditamento ao alvará de loteamento do B.º Trigache Norte – AUGI I que venha a contemplar a alteração à configuração do lote 206 desse loteamento que se harmonize com a configuração do lote 549. -----

7.13. A fim de salvaguardar a viabilidade de implementação futura do Plano de Desenvolvimento da Rede Viária do concelho, na edificação dos lotes vagos marginais aos eixos viários Rua Cesário Verde e Avenida da Liberdade, a implantação da edificação principal, os corpos balanceados, os elementos de acessibilidade às construções, os elementos de guarnição, não poderão comprometer a implementação futura de um espaço canal com perfil

de 15,30 m, referenciado ao eixo dos arruamentos marcado na planta de síntese do loteamento. -----

8. Obras de Urbanização -----

8.1. O prazo para execução das obras de urbanização é de 24 meses, de acordo com a calendarização para execução das obras de urbanização constante a fls. 2631 do processo. ---

8.2. As condições técnicas e gerais dos projectos das obras de urbanização constam a fls. 2151 a 2099 e 2198 a 2273 do processo. -----

8.3. Constitui obrigação da titular, no prazo estabelecido para o efeito, a execução de todas as obras de urbanização de acordo com os projectos e nas condições impostas pelos Serviços ou entidades que intervieram na apreciação dos mesmos, bem como nas que constam no presente título e com as instruções dos serviços que intervierem na sua fiscalização, incluindo trabalhos acessórios ou complementares que venham a considerar necessários no decurso das obras; -----

8.4. As obras de urbanização serão executadas numa fase única; -----

8.5. O livro de obra deverá estar permanentemente na obra e acessível aos serviços técnicos que intervierem na fiscalização dos trabalhos; -----

8.6. A titular deverá cumprir o disposto no Regime de Operações de Gestão de Resíduos de Construção e Demolição; -----

8.7. Antes do início das obras de urbanização terá de ser apresentado um plano de execução de trabalhos, contemplando a calendarização e a interligação entre os vários tipos de infra-estruturas a construir, devendo respeitar o prazo global de execução fixado adiante, devendo o técnico responsável comunicar à Câmara Municipal, com uma antecedência mínima de 5 dias úteis, as datas de início e fim dos trabalhos; -----

8.8. A titular do alvará terá de comunicar, antes de iniciar a obra ou cada uma das suas partes, a empresa ou empresas encarregadas da sua realização, especificando a natureza e valor dos trabalhos que cada uma delas realizará e identificando o alvará ou alvarás que habilitam a proceder à sua execução; -----

8.9. É de competência da titular do alvará vedar toda a zona da obra, sem impedir o acesso a qualquer construção existente, garantindo a devida sinalização dos percursos, devendo a mesma permanecer assim até que a urbanização reúna as condições necessárias à comunicação prévia das construções; -----



8.10. Não poderão ser ocupados terrenos exteriores à propriedade do loteamento, com estaleiro e/ou todo e qualquer material/equipamento referente às obras de urbanização; -----

8.11. Em caso de necessidade de desvio de trânsito rodoviário, em consequência de execução de trabalhos inerentes às obras de urbanização, é da responsabilidade da titular a comunicação atempada do mesmo aos serviços de trânsito da Câmara Municipal e PSP, em caso disso, à(s) empresa(s) de exploração de transportes públicos, devendo ser assegurados percursos alternativos devidamente sinalizados; -----

8.12. Em consequência das obras de urbanização, compete à titular do alvará garantir a limpeza dos pavimentos envolventes ao loteamento e manter os mesmos em perfeitas condições de segurança e circulação; -----

8.13. Deverão ser asseguradas as convenientes ligações viárias e pedonais às áreas urbanas situadas na área envolvente ao loteamento, bem como outras obras de reparação resultantes da operação urbanística; -----

8.14. As áreas de cedência para equipamento de utilização colectiva ainda não utilizadas, deverão ser entregues completamente limpas, desocupadas e com passeios adjacentes executados de acordo com os perfis transversais propostos, e livres de quaisquer ónus ou encargos para a Câmara Municipal de Odivelas; -----

8.15. É obrigação da titular até à recepção provisória das obras de urbanização, a vedação das áreas de cedência para equipamento de utilização colectiva. Essa vedação deverá ser constituída por rede de arame plastificado, na cor verde, com a altura mínima de 2,00 m, fixada em prumos metálicos com a mesma altura e da mesma cor, devendo ainda ser previsto portão com fechadura para acesso rodoviário; -----

8.16. As áreas de cedência para verde de utilização colectiva deverão ser cedidas completamente desocupadas, limpas e tratadas, com passeios adjacentes e passagens pedonais, executados de acordo com os projectos aprovados e livres de quaisquer ónus ou encargos para a Câmara Municipal de Odivelas; -----

8.17. Compete à titular do alvará de loteamento, realizar a limpeza e tratamento das passagens pedonais existentes e implementar as medidas de correcção e adaptação possíveis às escadarias públicas existentes para adequá-las às normas de acessibilidade aprovadas pelo Decreto-Lei. n.º 163/06 de 08-08. -----

8.18. Não serão admitidas obras de construção sem que os respectivos lotes se encontrem demarcados e sem que estejam garantidas a adução de água, a drenagem das águas residuais e o abastecimento de energia eléctrica. Os arruamentos deverão estar executados na totalidade, excepto no respeitante à camada de desgaste e passeios que poderão ser executados posteriormente, desde que esteja garantido o trânsito regular de veículos, em boas condições de segurança; -----

8.19. Não serão emitidas autorizações de utilização para as edificações sem que se encontrem concluídos todos os arranjos exteriores envolventes ao lote, incluindo os passeios; -----

8.20. No acesso de viaturas ao interior dos lotes, o lancil só poderá ser rampeado, não se autorizando qualquer tipo de enchimento para vencer o desnível entre o arruamento e o passeio; -----

8.21. A admissão da comunicação prévia dos edifícios fica dependente das obras de infra-estruturas serem consideradas em adequado estado de execução para esse efeito, não incluindo os espaços verdes nem a camada de desgaste dos arruamentos; -----

8.22. Para a admissão da comunicação prévia dos edifícios com caves, situados em zonas com diferença de cota substancial entre a cota de soleira do edifício e do arruamento, é obrigatória a apresentação de projecto de contenção periférica de terras conjuntamente com o projecto de estabilidade; -----

8.23. Constitui encargo do proprietário de cada lote a reparação de eventuais danos causados nas infra-estruturas aquando da construção dos edifícios, nomeadamente lancis e passeios, se aos mesmos der causa aquando da construção ou legalização da respectiva edificação, ficando a emissão da autorização de utilização da respectiva construção condicionada à total conclusão destes trabalhos; -----

8.24. Em caso de pedido da redução da caução das obras de urbanização, este deverá ser instruído de acordo com o Regulamento Municipal da Urbanização e Edificação publicado com o n.º 258/2009 em DR – 2ª Série – Nº 120 de 24/06/2009; -----

8.25. Concluídas as obras de urbanização na sua totalidade (incluindo a execução dos passeios, que perante a Câmara Municipal é da responsabilidade da Comissão de Administração Conjunta), a titular requererá à Câmara Municipal a sua recepção provisória de acordo com o art.º 43.º do Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização publicado com o n.º 258/2009 em DR – 2ª Série – Nº 120 de 24/06/2009; -----



8.26. É condição para a recepção provisória das obras de urbanização a apresentação da autorização/ legalização das obras de descargas de águas pluviais para a linha de água nos termos de Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de Maio. -----

8.27. A recepção provisória poderá ficar condicionada à prévia execução dos passeios contíguos aos lotes e à vedação dos lotes não construídos, em material adequado, de apresentação condigna e de durabilidade comprovada, constituindo encargo do titular do alvará a sua pronta substituição, durante o prazo de garantia, em caso de degradação física e/ou visual. Os materiais a empregar deverão ser previamente sujeitos à aprovação da fiscalização;

8.28. Independentemente da situação das obras de urbanização, a Câmara Municipal de Odivelas reserva-se o direito de não proceder à recepção provisória das mesmas caso se verifique o incumprimento de alguma das condições estabelecidas; -----

8.29. Durante o prazo de garantia, que terá início na data de homologação do auto de recepção provisória, a titular do alvará é responsável pela execução das obras de reparação/manutenção das infra-estruturas urbanísticas incluindo as zonas verdes, competindo-lhe custear todos os encargos inerentes com excepção do fornecimento de luz e águas para regas e limpeza dos serviços públicos; -----

8.30. Ultrapassado o prazo de garantia, que terá início na data de homologação do auto de recepção provisória, a titular do alvará requererá à Câmara Municipal a sua recepção definitiva de acordo com o art.º 44.º do Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização publicado com o n.º 258/2009 em DR – 2ª Série – Nº 120 de 24/06/2009; -----

8.31. Em tudo o que não ficar expressamente regulado, vigorará a legislação aplicável, designadamente o Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, na sua redacção actual. -----

9. Taxas -----

9.1. O valor da Taxa Municipal de Urbanização (TMU) foi estabelecido em 1.427.047,11€ (um milhão, quatrocentos e vinte e sete mil, quarenta e sete euros e onze cêntimos).

9.2. O valor da Compensação pela área de cedência para equipamento de utilização colectiva em falta é de 11.995,60 € (onze mil, novecentos e noventa e cinco euros e sessenta cêntimos) correspondente a um défice de 50,21 m2. -----

9.3. As taxas TMU e Compensação pela área de cedência para equipamento de utilização colectiva em falta encontram-se determinadas em listagem específica com afectação por cada lote e consta do Anexo 2 do presente Alvará, do qual faz parte integrante. -----

9.4. As taxas TMU e Compensação pela área de cedência para equipamento de utilização colectiva em falta poderão ser pagas por cada lote de acordo com listagem específica em anexo (Anexo 2) no acto de emissão da admissão da comunicação prévia de construção ou legalização, sem prejuízo da sua exigência a qualquer momento pela Câmara Municipal de Odivelas, nos casos em que aquela não tenha sido emitida por inércia na apresentação dos projectos ou elementos necessários à sua instrução. Todas as taxas e encargos são transmissíveis aos adquirentes dos lotes. -----

9.5. Os valores das taxas devidas pela admissão de comunicação prévia de construção e legalização nos lotes afectos a moradias unifamiliares ou bifamiliares, com ou sem actividade económica compatível com a habitação, terão uma redução de 50% desde que tenham sido pagas, antes da emissão do título de reconversão, as taxas relativas ao alvará de loteamento, designadamente, TMU e Compensação por área de cedência para equipamento de utilização colectiva em falta e desde que a comunicação prévia para legalização ou para construção do lote seja instruída no prazo de um ano contado a partir da data da emissão do presente título. --

9.6. Nas comunicações prévias para legalização de construções existentes, para efeitos de taxas, considerar-se-á o prazo mínimo de 12 meses para conclusão da obra. -----

9.7. Em tudo quanto não ficar expressamente regulado no presente alvará vigorará a legislação aplicável. -----

10. Condições Gerais: -----

Integram ainda o presente alvará as condições gerais previstas no Regulamento Municipal aprovadas em Reuniões da Câmara Municipal de Odivelas e publicadas no Boletim Municipal e no Diário da Republica – IIª Série, n.º 120 de 24 de Junho de 2009 e respectivas actualizações. -----

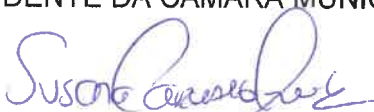
Da concessão do presente alvará vai ser dada imediata publicidade, nos termos legais e enviadas cópias autenticadas às seguintes entidades e serviços: CCDR, Junta de Freguesia da Pontinha, Serviços Municipalizados de Loures e demais entidades publicas e serviços camarários com competência na matéria. -----

Para os efeitos do disposto no n.º 4 alínea b) do art.º 30.º da Lei n.º 91/95 de 2 de Setembro, alterada pelas Leis n.º 165/99 de 14 de Setembro e n.º 64/2003 de 23 de Setembro, a Câmara Municipal de Odivelas remeterá o presente alvará ao Serviço de Finanças de Odivelas, ficando em arquivo dois exemplares nesta Câmara Municipal de Odivelas. -----

Dado e passado para que sirva de título aos interessados e para todos os efeitos previstos na Lei aplicável. -----

Odivelas, 13 de Setembro de 2011 -----

A PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL


Susana de Carvalho Amador



ANEXO 1 – Peças escritas e desenhadas do projecto de loteamento:

Regulamento;

Quadro de ónus;

Quadro de parâmetros urbanísticos;

Quadro urbanimétrico dos lotes;

Planta de localização – escala 1/5000;

Planta de síntese geral – escala 1/1000;

Planta de apresentação – escala 1/1000;

Planta de síntese (Bairro Trigache Norte) – escala 1/500;

Planta de síntese (Bairro do Saramagal) – escala 1/500;

Planta de síntese (Bairro Casal dos Mochos) – escala 1/500;

Planta de síntese (Bairro S. Sebastião Norte) – escala 1/500;

Planta de condicionantes da Ribeira de Famões – escala 1/1000;

Planta de ónus – geral – escala 1/1000;

ANEXO 2 – Outros elementos

Lista de Devedores entregue pela Comissão de Administração Conjunta da AUGI;

Quadro de Taxa de Compensação pela Área de Cedência para Equipamento de Utilização Colectiva em Falta, Taxa Municipal de Urbanização e valor da Caução por lote.

ANEXO I